



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0593
	Verantwortlich:	Dez. 6
Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Grötzingen - Bericht und Antragstellung		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	13.09.2018	5		x	vorberaten
Hauptausschuss	16.10.2018	14		x	vorberaten
Gemeinderat	23.10.2018	13	x		

Beschlussantrag

1. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Definition der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Mängel und Missstände sowie den Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht, dem Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Empfehlung für die Verfahrenswahl wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen für das Programmjahr 2019 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für die „Ortsmitte Grötzingen“ zu stellen.
3. Die Haushaltsmittel sind dann ggf. entsprechend der Finanzlage in den nächsten DHH einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja ☒ Nein ☐	7.914.200,-	4.370.520,-	keine		
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja ☐ Nein ☒ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: ☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) ☐ Umschichtungen innerhalb des Dezernates ☒ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	x	Nein	Ja	Korridorthema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	x	Ja	durchgeführt am 12.09.2018
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein		Ja	abgestimmt mit

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen

Für den Untersuchungsbereich Ortsmitte Grötzingen wurden die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 25. Juli 2017 durch den Gemeinderat. Mit der Durchführung der Untersuchungen wurde das Büro Sippel + Buff aus Stuttgart beauftragt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Sanierungsgebiet wurde Mitte Januar bis Mitte Februar 2018 durchgeführt. Die Hinweise, die im Rahmen dieser Anhörung eingegangen sind, wurden aufgegriffen und eingearbeitet.

Am 25. April 2018 wurde im Ortschaftsrat Grötzingen über die bisherigen Arbeitsschritte berichtet: Hierbei wurde die städtebauliche und freiraumplanerische Analyse dargestellt und es wurden Handlungsfelder definiert, welche im Zuge der Sanierungsmaßnahme wesentliche Anhaltspunkte für eine funktionale und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte von Grötzingen beinhalten. Der Ortschaftsrat nahm die Arbeitsergebnisse zustimmend zur Kenntnis und befürwortete auf der Grundlage die weitere Bearbeitung und die Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen.

Aufbauend auf dem Beschluss des Ortschaftsrates erfolgte am 5. Juni 2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines Stadtteilspaziergangs und einer Abendveranstaltung in der Begegnungsstätte Grötzingen, welche sehr gut besucht war. Im Zuge der Veranstaltung wurden die Arbeitsergebnisse präsentiert und die Handlungsfelder diskutiert, die von der Öffentlichkeit bestätigt und als zielführend für eine weitere Qualifizierung der Ortsmitte von Grötzingen angesehen wurden. Neben der grundsätzlichen Zustimmung wurden eine Vielzahl von Anregungen und Diskussionsbeiträgen zum präsentierten Stand der vorbereitenden Untersuchungen abgegeben, welche im Nachgang in die vorbereitenden Untersuchungen integriert wurden. Dabei standen insbesondere Fragen der Verkehrsführung (Niddastraße/Schultheiß-Kiefer-Straße), der Anbindung der Ortsmitte über die Pfingz zur Nahversorgung und zum Bahnhof sowie die Gestaltung des Freiraums am heutigen Mühlgraben in der Diskussion.

In seiner Sitzung am 11. Juli 2018 hat der Ortschaftsrat Grötzingen die Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltung zur Kenntnis genommen, den aktuellen Stand der vorbereitenden Untersuchungen mit den Sanierungszielen, der Maßnahmenübersicht, der Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Verfahrenswahl beraten und die Freigabe zur Ausarbeitung des nun vorliegenden Berichts der vorbereitenden Untersuchungen gegeben.

Wesentliche inhaltliche Handlungsfelder für die Sanierungsmaßnahme

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zeigt ausreichende Mängel- und Missstandssituationen für ein Sanierungsverfahren auf. Dabei beziehen sich die wesentlichen Mängel und Missstände auf strukturelle Defizite in Wegebeziehungen und die Gestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen im Kontext der historischen Ortsmitte von Grötzingen.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung werden für die Ortsmitte Grötzingen die folgenden 13 Handlungsfelder als wesentliche inhaltliche Aspekte einer Sanierungsmaßnahme definiert:

1. Neugestaltung des Niddaplatzes und städtebauliche Ergänzung
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Räumliche Konzentration der Ortsverwaltung
5. Stärkung des räumlichen Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
8. Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer mit Brücke über die Pfinz zwischen Mühlwehr und Nahversorgungszentrum
9. Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufer (Pfinzbalkon)
10. Verkehrsplanerische Maßnahmen in der Schultheiß-Kiefer-Straße und der Niddastraße
11. Umgestaltung der untergeordneten Straßenzüge der Straßen Im Unterviertel/Schustergasse sowie Im Oberviertel/Krumme Straße/Rathausgasse
12. Maßnahmen in historischen Blockinnenräumen/Private Modernisierung
13. Brückenschlag Bahnhof, Neuordnung nördlich der Eisenbahnstraße

Empfehlungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Basierend auf den erfassten Mängeln und Missständen sowie dem dargestellten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird folgende Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen:

- Herausnahme der im Untersuchungsgebiet liegenden östlichen Teilflächen im Bereich nördlich der Straße An der Pfinz/Im Gässle/Friedrichstraße Ost, da sich hier sowohl im Bereich der privaten Bausubstanz wie auch in den öffentlichen Räumen keine entsprechende Dichte von Mängeln und Konflikten herauskristallisiert hat, welche die Einbeziehung dieser Teilflächen in ein Sanierungsgebiet und damit verbunden den Einsatz von Fördermitteln rechtfertigen. Gleiches gilt für den Teilbereich entlang der Grezzostraße, die dortigen öffentlichen Freiflächen und die daran angrenzende Bestandsbebauung. Schließlich wird eine kleinteilige Herausnahme von Flächen nördlich des Farrenstalls und eine Konzentration auf die dort bereits im Besitz der Stadt Karlsruhe befindlichen Flächen vorgeschlagen.
- Ergänzende Einbeziehung der nicht im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen liegenden Flächen entlang der Eisenbahnstraße im Kontext des Bahnhofsumfelds, da sich im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen gezeigt hat, dass über einen ergänzenden Brückenschlag für Fußgänger und Radfahrer über die Pfinz in Richtung Bahnhof eine wichtige vernetzende Wirkung im Siedlungsgefüge erzielt werden kann und gleichzeitig verbunden mit diesen Maßnahmen die Chance einer verbesserten Adressbildung des Stadtteils Grötzingen am Bahnhof besteht.

In der Summe wird damit gegenüber dem Untersuchungsgebiet (22,2 Hektar) die Herausnahme von insgesamt 6,9 Hektar und die Hinzunahme von insgesamt 1,6 Hektar vorgeschlagen.

Die empfohlene Gesamtfläche zur Aufnahme in das Sanierungsverfahren beläuft sich damit auf 16,9 Hektar.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Nach § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Summe werden auf Basis des Neuordnungskonzepts Ausgaben in Höhe von ca. 8,91 Mio. Euro kalkuliert, gleichzeitig sind ca. 1,00 Mio. Euro an Einnahmen aus dem Wiederverkauf von Grundstücken nach Neuordnung geplant. In der Summe belaufen sich die Ausgaben damit auf ca. 7,91 Mio. Euro. Die förderfähigen Kosten liegen dabei bei ca. 7,28 Mio. Euro. Nach Förderung durch Bund/Land verbleiben bei der Stadt Karlsruhe kalkulatorisch Kosten von ca. 3,54 Mio. Euro bei Umsetzung der im Neuordnungskonzept vorgesehenen 13 Handlungsfelder.

Zu der in der Anlage beiliegenden tabellarischen Aufstellung ist anzumerken, dass aufgrund der derzeitigen Baupreisentwicklung die realen Kosten oft 80% bis 100% über dem Förderhöchstsatz liegen (auch bei einfachem Ausbau). Die Maßnahmen sind wie folgt in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingeflossen:

- Die Ansätze für die Vorbereitung enthalten neben der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen auch einen Ansatz zur weiteren Begleitung des Sanierungsprozesses in den ersten zwei Jahren zur Begleitung und zum Anschub von Sanierungsmaßnahmen sowie für Städtebauliche Wettbewerbe.
- Die für die Gestaltung der öffentlichen Räume angesetzten Kosten basieren auf dem derzeit anrechenbaren Förderhöchstsatz von 150 Euro/m² und beziehen sich auf die Straßenräume der Straßen Schustergasse, Im Unterviertel, Im Oberviertel, Krumme Straße, Rathausgasse, Hildastraße mit dem Ziel der Gestaltung von Mischverkehrsflächen in den untergeordneten Straßenzügen. Die Gestaltung der eigentlichen Niddastraße und der Schultheiß-Kiefer-Straße ist zunächst nicht Teil der Kosten- und Finanzierungsübersicht, da die Tendenz derzeit nicht zur Umsetzung von verkehrsplanerischen Maßnahmen besteht (vgl. Variante 2), die eine grundlegende Neuordnung und Gestaltung der Straßenräume ermöglichen/erfordern.
- Darüber hinaus sind Teile der Straßenräume der Niddastraße und Friedrichstraße im Kontext der Gestaltung des Laubplatzes in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen worden. Gleiches gilt für Teile der Straße An der Pfinz, Büchelbergstraße und Mühlstraße im Kontext der Gestaltung des Niddaplatzes und ein Teil der Mühlstraße im Kontext der Gestaltung des Pfinzbalkons.
- Ebenfalls mit dem derzeit anrechenbaren Fördersatz von 150 Euro/m² sind die Umgestaltungen des Laubplatzes (mit angrenzenden Flächen), des Niddaplatzes und des Freiraums des Mühlgrabens in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten.
- Die beiden Brückenschläge über die Pfinz (Brücke im Bereich des Mühlwehrs zum Nahversorgungszentrum als Ersatz des bisherigen Stegs mit breiterem Querschnitt und Sicherung der Barrierefreiheit und der neue Brückenschlag zwischen Wilhelm-Mössinger-Straße und Bahnhof Grötzingen) sind entsprechend einer Grobschätzung des Tiefbauamtes mit Pauschalsummen von je 450.000 Euro in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingegangen.
- Die Neuordnung des Bahnhofsumfelds nördlich der Eisenbahnstraße geht zunächst als Gestaltung ebenerdiger Stellplätze und ergänzender Einrichtungen in die KuF ein, hier besteht aber auch die Option der Unterbringung von Parkierung in einem Parkierungsbauwerk im Kontext eines Neubaus auf dieser Fläche inklusive Grundstückskauf und Restwertentschädigung. Mit der Neuordnung und dem neuen Brückenschlag verbunden sind auch Kostenansätze für die Qualifizierung der freiraumplanerischen Antritte an der Wilhelm-Mössinger-

Straße und der Südseite der Pfinz sowie eine Ergänzung der Freiflächen für das Kinder- und Jugendhaus.

- Ebenso sind die neu aufzubauenden Fußwegeverbindungen entlang der Pfinz Teil der Kosten- und Finanzierungsübersicht.
- Als Ordnungsmaßnahmen werden innerhalb des Untersuchungsgebietes zunächst sechs Abbrüche von Hauptgebäuden und zehn Abbrüche von Nebenanlagen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt. Hierin enthalten sind auch die Abbrüche im Kontext des Neuordnungsbereichs im Quartier östlich des Niddaplatzes. Hinzu tritt der vorgesehene Abbruch des Gebäudes Eisenbahnstraße 36 in Verbindung mit dem neuen Brückenschlag über die Pfinz und der städtebaulichen Neuordnung des Bahnhofsbereichs nördlich der Eisenbahnstraße.
- Als Grunderwerbe gehen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht die Kosten des Grunderwerbs für die Herstellung ergänzender Fußwegebeziehungen sowie bei städtebaulichen Neuordnungsbereichen kombinierte Kosten für Grunderwerb und Restwertentschädigungen für diejenigen Maßnahmenbereiche ein, im Zuge derer nach heutiger Sicht nicht vorgesehen ist, Bebauungspläne aufzustellen und damit verbunden Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen. Kosten für den Erwerb des Maßnahmenbereiches des Badischen Hofes und des Gasthauses Linde im Kontext des Höfekonzepts sind derzeit noch nicht berücksichtigt, da die Stadt davon ausgeht, dass die Eigentümer daran interessiert sind, eine Verbesserung der städtebaulichen Situation in eigener Regie oder über den freien Markt zu erreichen. Falls hier dennoch ein Grundstückskauf erforderlich werden wird, um die Sanierungsziele zu erreichen, wäre die Kosten- und Finanzierungsübersicht sowohl um die Kosten für das Grundstück sowie die Restwertentschädigung der jeweiligen Teilbereiche zu erhöhen als auch um die Verkaufserlöse wieder zu verringern.
- Im Kontext der Grunderwerbe stehen auch als Einnahmen kalkulatorische Veräußerungsgewinne aus den Neuordnungsbereichen, wo nicht vorgesehen ist, einen Bebauungsplan aufzustellen und damit verbunden Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen (Bereich Eisenbahnstraße und Rathaus/Bauhof).
- Als Neubaumaßnahmen wurden hilfsweise die Kosten für die Konzentration und Zusammenlegung der Ortsverwaltung angesetzt, die von Seiten des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft anhand vorliegender Daten der Ortsverwaltung grob als Neubaumaßnahme kalkuliert wurden. Zu berücksichtigen ist hier jedoch, dass weiterhin das Ziel besteht, die Ortsverwaltung im Kontext des historischen Rathauses zu konzentrieren, was jedoch über die Vorbereitenden Untersuchungen hinaus vor dem Hintergrund des historischen Gebäudebestandes eine entsprechend detaillierte Planung erfordert, um die Maßnahme im historischen Kontext seriös kalkulatorisch benennen zu können. Vor diesem Hintergrund stellt diese Position einen zunächst groben Kalkulationsrahmen für die Maßnahme der Konzentration der Ortsverwaltung dar. Darüber hinaus wurden Kosten für Gemeinbedarfsanteile in einem zu erstellenden Neubau am Südrand des Niddaplatzes eingestellt.
- Schließlich werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht insgesamt zehn umfassende private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Fördersumme von je 50.000 EUR kalkuliert.

Das Gesamtbudget für Sanierungsmaßnahmen beim Stadtplanungsamt in Höhe von einer Million Euro wird dadurch nicht überschritten.

Hinweise zur Verfahrenswahl

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Sanierungsziele sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor. Die Sanierungsmaßnahmen bestehen aus Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand, Qualifizierungsmaßnahmen von Straßenzügen, in welche in den nächsten Jahren im Zuge von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen eine Investition erfolgen muss, sowie von Platzräumen, welche in ihrer allgemeinen öffentlichen Aufenthaltsqualität gesteigert oder wie im Falle des Bahnhofsumfelds funktional und städtebaulich als Gesamtdress des Stadtteils aufgewertet werden sollen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Konzentration der Ortsverwaltung und die Umsetzung des Höfekonzepts vorgesehen, was sich weitestgehend auf die Nachnutzung von Flächen bezieht, welche derzeit über den Bauhof öffentlich genutzt werden. In der Summe werden nur äußerst punktuell kleinteilige Neuordnungen im Sinne von Innenentwicklungsmaßnahmen angestrebt, bei welchen sich die Stadt Karlsruhe vorbehält, gegebenenfalls ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Aus dieser Gesamtsicht lässt sich allenfalls für den kleinteiligen Neuordnungsbereich im Quartier Mühlgraben eine durch das geplante Umlegungsverfahren bedingte Bodenwerterhöhung erwarten, die im Zuge einer Bodenordnung abgeschöpft wird.

Für die Beurteilung zur Verfahrenswahl sind grundsätzlich die Gesamtumstände zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung maßgebend. Kriterien, die die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens rechtfertigen, sind insbesondere geringe oder keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Das wird der Fall sein, wenn

- die Gemeinde den baurechtlichen Zustand nach § 34 lediglich durch Bebauungspläne festschreibt,
- schon ohne Sanierung nur geringe störende Nutzungen vorhanden sind,
- keine oder nur wenige Ordnungsmaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Sanierungsgebiets beabsichtigt sind und
- auch der Erschließungszustand nur geringfügig verbessert werden soll.

Dies gilt auch, falls die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel hat. Da derzeit keine auf das gesamte Sanierungsgebiet bezogenen signifikanten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und daher die Ausübung der Kaufpreiskontrolle nicht notwendig wird, ist die Erforderlichkeit der Anwendung des umfassenden Verfahrens nicht gegeben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) können daher ausgeschlossen werden und das vereinfachte Sanierungsverfahren kann angewendet werden. Es ist sogar so, dass die Anwendung der §§ 152 bis 156a auszuschließen ist, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Es besteht das Gebot der Zweckmäßigkeit und der Angemessenheit der Mittel.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass die Bewilligungsbehörde der Argumentation zur Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren folgt und ihr entsprechend zustimmt. Sollte dies nicht der Fall sein und müsste das umfassende Verfahren angewendet werden, würden die davon betroffenen Ämter an ihre personellen Kapazitäten stoßen.

Ausblick

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung nach Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm im Frühjahr 2019. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist in einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB).

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ist mit Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB (Grundstücksverkehr) ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einzutragen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss und im Hauptausschuss -

1. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Definition der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Mängel und Missstände sowie den Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht, dem Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Empfehlung für die Verfahrenswahl wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen für das Programmjahr 2019 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für die „Ortsmitte Grötzingen“ zu stellen.
3. Die Haushaltsmittel sind dann ggf. entsprechend der Finanzlage in den nächsten DHH einzustellen.